



## DÉLIBÉRATION

### CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DÉCEMBRE 2025

DÉLIBÉRATION D.2025.68 : Approbation de l'avenant n°1 au traité de concessions de la ZAC des Verchères

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Brindas légalement convoqué, s'est rassemblé dans la salle du conseil, sous la présidence de Madame Isabelle CHRIQUI DARFEUILLE, adjointe au maire de Brindas.

Date de convocation : 09/12/2025

Date d'affichage : 09/12/2025

Nombre de conseillers en exercice : 28

Nombre de conseillers présents : 20

Nombre de procurations données : 3

Absents non représentés : 5

Nombre de votants : 23

Etaient présents :

Isabelle CHRIQUI-DARFEUILLE, Fabrice VERICEL, Danielle GEREZ, Anne CHANTRAINE, Thierry BAILLY, Martine LALAUZE, Sylvie PETER, Bernard BALESTIE, Jocelyne DOMINIQUE, Christiane DOMINIQUE, Claudine ROSIN, Éric GESBERT, Sylvie GAUDET dit TRAFIT, Fabrice PÉCOU, Sébastien MARTINEZ, Patrick BIANCHI, Michel WEILL, Laurent FERLET, Eric BEARZATTO, Guillaume GIRAUD.

Avaient donné pouvoir :

Frédéric JEAN pouvoir à Isabelle CHRIQUI-DARFEUILLE, Bertrand DUPRÉ pouvoir à Thierry BAILLY, Nathalie POIGNET pouvoir à Patrick BIANCHI

Absents non représentés :

Laetitia ROSA DA COSTA, Christine BAUDOIN, Carole CHAPON, Fabrice BLANCHARD, Ludovic PICARD.

Secrétaire de séance : Éric GESBERT

La ZAC des Verchères couvre une superficie d'environ 3,4 hectares au cœur du bourg, délimitée par la rue du vieux bourg à l'Est, la rue de la Traverse au Nord, la rue de la Gonarde à l'Ouest et le chemin de Moncel au Sud. Cette ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal de logements, mais aussi de commerces en pied d'immeubles et d'équipements publics.

Le projet répond à l'objectif de création d'une nouvelle offre de logements respectueuse de l'environnement et aux recommandations figurant dans les différents documents d'urbanisme supra communaux (SCOT et PLH), privilégiant un développement urbain fondé sur la mixité sociale (logements libres et collectifs sociaux) et la densification de l'espace déjà urbanisé pour réduire l'étalement urbain.

Par deux délibérations successives du 30 janvier 2012, le Conseil municipal a approuvé le rapport tirant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

En vertu d'une délibération du même conseil municipal du 27 janvier 2014, la réalisation de l'opération d'aménagement a été confiée à l'OPAC du Rhône via une concession d'aménagement signée le 30 janvier 2014. Les conditions suspensives inscrites au traité de concession n'ayant été levées que le 28 septembre 2021, du fait de différents recours exercés contre l'attribution de la concession et la déclaration d'utilité publique du projet, la concession d'aménagement a pris effet au 29 novembre 2021 pour une durée de huit années, soit jusqu'au 29 novembre 2029.



Cette concession vise en son article 23, un programme d'opération de 19 688 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SdP), dont 800 m<sup>2</sup> de SdP commerces et 18 888 m<sup>2</sup> de SdP logements (avec 30% de logements locatifs sociaux et 70% de logements libres).

Par deux délibérations en date du 21 décembre 2016, le Conseil municipal a, d'une part, approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) et, d'autre part, approuvé le dossier d'enquête publique préalable au prononcé d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Par arrêté n°69-2018-05-14-005 du 14 mai 2018, l'opération d'aménagement de la ZAC des Verchères a été déclarée d'utilité publique.

Compte tenu de la nécessité d'actualiser les données foncières en raison de leur ancienneté (due aux recours contentieux), une nouvelle enquête parcellaire a été menée du 24 octobre au 23 novembre 2022, permettant notamment aux propriétaires de confirmer leurs prétentions indemnitaires et d'émettre certains souhaits de modification du périmètre foncier.

Par arrêté en date du 16 mai 2023, le préfet du Rhône a prorogé la durée de validité de la DUP de l'opération jusqu'au 18 mai 2028 et l'aménageur a travaillé durant l'année 2023 à un réajustement du périmètre opérationnel au regard des dernières avancées de la négociation foncière, et partant du plan de composition du projet.

Durant l'année 2024 et dans le cadre notamment de plusieurs sessions de la Commission générale du Conseil municipal, la programmation du projet a été réinterrogée afin de parvenir à retrouver un équilibre budgétaire dégradé par la durée des recours contentieux (augmentation du prix du foncier, du coût des travaux, dégradation du marché de l'immobilier etc.)

Ce travail a permis d'approuver plusieurs leviers d'amélioration tels que :

- Un ajustement ponctuel à la hausse de certains prix unitaires de vente des charges foncières,
- Une augmentation non substantielle de la cible de logements sur la zone, passant de 220 à 250 (soit + 13,6%), rendue possible par un ajustement des exigences du règlement du PLU en matière de stationnement résidentiel pour certaines catégories de logements,

Pour compenser la baisse de places de stationnement résidentiel, il est prévu la création de 8 places de stationnement public complémentaires (outre les 49 places déjà prévues) et la mise en place d'un objectif de mutualisation des 33 places de stationnement prévues pour la desserte de l'espace commercial (alternance de la nature commerciale et résidentielle du stationnement selon le moment de la journée).

Dans ce contexte, le coût de réalisation des 8 places supplémentaires de stationnement public, ainsi que la décote du montant de vente de charge foncière pour l'ilot contenant l'espace commercial (contraintes liées au foisonnement) sont compensés par une augmentation de la participation financière de la commune de 95,7 K€.

Et une modification (n°4) du règlement du PLU en matière de stationnement a été initiée par arrêté du maire en date du 24 mars 2025. Ladite modification s'est vue dispensée d'évaluation environnementale par avis conforme de la MRAE du 20 juin 2025 et l'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre au 16 octobre 2025.

Le présent avenant a pour objet de valider les nouveaux éléments programmatiques (stationnements, part des logements sociaux à 40%) et financiers (participation commune, marge concessionnaire et rémunération de l'aménageur) issus des derniers arbitrages, et d'adapter la durée du traité de concession en conséquence.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil municipal de BRINDAS d'approuver la délibération suivante :

Le Conseil Municipal





VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 relatif aux attributions du Conseil Municipal,

VU l'article L300-5 du code de l'Urbanisme relatif aux traités de concession dans le cadre des opérations d'aménagement,

VU la délibération du 30 janvier 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC des Verchères,

VU la délibération du 27 janvier 2014 désignant l'OPAC du Rhône comme attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC des Verchères, après la mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence,

VU la délibération n°D2016-65 du 21 décembre 2016 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire,

VU la délibération n°D2022-41 du 27 juin 2022 approuvant la réactualisation de l'enquête parcellaire de la ZAC des verchères,

CONSIDÉRANT que les recours ultérieurs n'ont pas permis l'aboutissement du dossier, nécessitant, à l'issue de ces recours, la réactualisation de l'enquête parcellaire,

CONSIDÉRANT l'avis de la commission générale réunie le 17 novembre 2025,

#### DÉLIBÈRE

- ARTICLE UN : APPROUVE les termes du projet d'avenant au traité de concession relatif à la réalisation de la ZAC des Verchères du 30 janvier 2014
- ARTICLE DEUX : AUTORISE le maire à le signer ainsi que tout acte y afférent ;

Résultat du vote : Unanimité

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour Extrait certifié conforme.

Certifiée exécutoire compte tenu de sa transmission au Représentant de l'État le 18.12.2025

Et affiché le 23.12.2025

Le secrétaire,

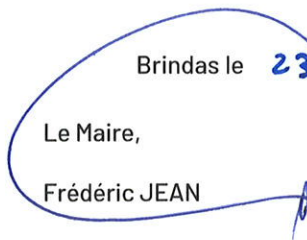
Éric GESBERT



Brindas le 23.12.2025

Le Maire,

Frédéric JEAN



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux ou contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut également être saisi via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

